



# **Anvisningar för uppgörande av RS-handlingar**

## **Manual för stiftande delägare**

André Mård

Examensarbete för ingenjörsexamen (YH)  
Utbildningsprogrammet för byggnadsteknik  
Vasa 2011



**EXAMENSARBETE**

Författare: André Mård  
Utbildningsprogram och ort: Byggnadsteknik Vasa  
Inriktningsalternativ: Byggnadsproduktion  
Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: Anvisningar för uppgörande av RS-handlingar  
Manual för stiftande delägare

---

Datum 25.03.2010                      Sidantal 31                      Bilagor 2

---

**Abstrakt**

Syftet med detta arbete var att genom litteraturstudier få fram vilka handlingar som krävs vid genomförande av grynderprojekt. Tanken är att man lättare ska kunna få en helhetsbild av systematiken för att undvika fel och brister i handlingarna. Arbetet riktar sig främst som ett hjälpmedel till den stiftande delägaren. Resultatet av denna litteraturstudie blev en manual som den stiftande delägaren kan följa vid genomförande av grynderprojekt.

---

Språk: svenska                      Nyckelord: grynderprojekt, stiftande delägare, manual

---

Förvaras: Theseus.fi

**OPINNÄYTETYÖ**

Tekijä:	André Mård
Koulutusohjelma ja paikkakunta:	Rakennustekniikka, Vaasa
Suuntautumisvaihtoehto:	Rakennustuotanto
Ohjaaja:	Kimmo Koivisto

Nimike: *RS-asiakirjojen laatimisohteet – Käsikirja perustajaosakkaille*

---

Päivämäärä 25.03.2010

Sivumäärä 31

Liitteet 2

---

**Tiivistelmä**

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on kirjallisten tutkimuksen kautta selvittää mitkä asiakirjat vaaditaan kun suoritetaan RS-projekti. Tarkoitus on, että on helpompi saada kokonaiskuva menettelystä, jotta voisi välttää viat ja virheet asiakirjoissa. Tämä työ on pääasiassa opas perustajaurakoijalle. Tulos kirjallisesta tutkimuksestani on ohjekirja, jota perustajaurakoja voi seurata kun suoritetaan RS-projekti.

---

Kieli: Ruotsi

Avainsanat: gryndausprojekti, perustajaurakointi, ohjekirja

---

Arkistoidaan: Theseus.fi

**BACHELOR'S THESIS**

Author: André Mård  
Degree programme: Construction Engineering  
Specialization: Building Production  
Supervisor: Kimmo Koivisto

Title: *Instructions for compiling RS-dokuments –  
Manual for the founding partners*

---

Date 25.03.2010

Number of pages 31

Appendices 2

---

**Abstract**

The purpose of this Bachelor's thesis was, through literature studies, to find out what documents and forms are required when performing developer projects. The idea is to make it easy for the founding partner to get the whole picture of the system and thus avoid problems with the documents. This work is primarily a tool for the founding partners. The result of this literature study is a manual that the founding partner can follow when performing projects.

---

Language: Swedish   Key words: founding partner, manual, building

---

Filed at: Theseus.fi

## Innehållsförteckning

Abstrakt.....	I
Tiivistelmä.....	II
Abstract.....	III
Innehållsförteckning.....	IV
Källförteckning.....	V
1 Inledning.....	1
1.1 Beställare.....	2
2 Syfte och mål .....	2
3 Planeringsfas.....	3
3.1 Förhandsmarknadsföring .....	3
3.1.1 Reservering.....	3
3.2 Bostadsaktiebolag.....	4
3.2.1 Bildande av bostadsaktiebolag.....	4
3.2.2 Möten.....	6
3.2.3 Konton.....	6
3.3 Skyddsdokument.....	7
3.3.1 Uppgifter om bolaget.....	7
3.3.2 Ekonomiplan .....	8
3.3.3 Äganderätt.....	9
3.3.4 Uppgifter om fastigheten .....	10
3.3.5 Bygglov .....	10
3.3.6 Byggnadsbeskrivning.....	12
3.3.7 Entreprenadavtal.....	13
3.3.8 Säkerhetshandlingar .....	14
3.3.9 Förvaring av skyddsdokument.....	14
3.4 RS-systemet.....	15
3.5 Säkerheter .....	16
3.5.1 Säkerhet under byggnadsfasen .....	16
3.5.2 Säkerhet för tiden efter byggnadsfasen .....	17
3.5.3 Säkerhet mot insolvens.....	17
3.5.4 Säkerhet vid köp av bostadsaktie efter byggnadsfasen.....	18
3.5.5 Användning av en säkerhet .....	18
3.5.6 Frigörande av säkerheter .....	19
3.6 Tidsplanering.....	19

4	Byggnadsfas.....	20
4.1	Köp av aktier .....	20
4.1.1	Köpeavtal .....	20
4.1.2	Överlåtelseskatt .....	21
4.1.3	Prisavdrag och hävning.....	22
4.2	Köparmöte .....	23
4.2.1	Val av revisor .....	23
4.2.2	Val av observatör .....	23
4.3	Ändrings- och tilläggsarbeten .....	24
5	Överlåtelsefas .....	25
5.1	Egen granskning .....	25
5.2	Inflyttningsgranskning.....	25
5.3	Överlåtelse .....	26
5.3.1	Handlingar .....	26
5.4	Servicebok.....	27
5.4.1	Vad är en servicebok? .....	27
5.4.2	Hur uppgörs en servicebok?.....	28
5.5	Årsgranskning .....	29
5.5.1	Protokoll.....	29
5.6	Avtalsförhållanden och ansvar .....	30
5.6.1	Den stiftande delägarens ansvar .....	30
5.6.2	Val av material och byggsätt .....	31
5.6.3	Garanti på maskiner och material.....	31
5.7	Garantibesiktning enligt YSE 98.....	31
5.8	Fel i ny bostad.....	32
5.8.1	Fel i uppgifter .....	32
5.8.2	Ekonomiskt fel .....	33
5.8.3	Rättsligt fel .....	33
5.8.4	Tillrättaläggande av fel.....	33
5.8.5	Reklamation.....	34
6	Konklusion .....	34

Bilaga 1: Ekonomiplan

Bilaga 2: Köpeavtal (Finska)

## Källförteckning

Ab Jake-bygg Oy. *Företag*. (u.å.)

<http://www.jakebygg.fi/foretag.html> (hämtat: 04.02.2011)

Dagbok för småhus (2001)

ISBN: 951-98504-0-6

Finansinspektionen. RS-järjestelmä (2009)

[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Vanha\\_Saastajalle/Tuotteet\\_ja\\_palvelut/Lainat\\_ja\\_vakuu\\_vak/RS-jarjestelma/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Vanha_Saastajalle/Tuotteet_ja_palvelut/Lainat_ja_vakuu_vak/RS-jarjestelma/Pages/Default.aspx) (hämtat: 11.03.2011)

Helsingfors stad fastighetskontoret (u.å.)

[http://www.hel.fi/hki/Kv/sv/Stadsm\\_tningsavdelningen](http://www.hel.fi/hki/Kv/sv/Stadsm_tningsavdelningen) (hämtat: 17.02.2011)

Jakobstad stad. Byggarens guide (u.å.)

[http://www.jakobstad.fi/index\\_se.html](http://www.jakobstad.fi/index_se.html) (hämtat: 17.02.2011)

Jakobstads stad. Staden Jakobstads byggnadsordning (2005)

[http://www.jakobstad.fi/index\\_se.html](http://www.jakobstad.fi/index_se.html) (hämtat: 17.02.2011)

KH- kortisto. KH 90-00222 (1996)

<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 18.03.2011)

Kiinteistövälitysalan keskusliitto. Instruktioner om god förmedlingssed (2003)

[http://www.kvkl.fi/files/Instruktioner\\_om\\_God\\_Formedlingssed.pdf](http://www.kvkl.fi/files/Instruktioner_om_God_Formedlingssed.pdf) (hämtat: 05.02.2011)

Konsumentverket. *Boende* (2010)

<http://www.kuluttajavirasto.fi/sv-FI/boende/> (hämtat: 04.02.2011)

Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599

<http://www.finlex.fi> (hämtat: 11.02.2011)

Lag om Bostadsköp 23.9.1994/843

<http://www.finlex.fi> (hämtat: 04.02.2011)

Lag om överlåtelseskatt 29.11.1996/931

<http://www.finlex.fi> (hämtat: 12.03.2011)

Liuksiala Aaro, Rakennus sopimukset (2004)

ISBN: 951-682-741-1

Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895)

<http://www.finlex.fi> (hämtat: 17.02.2011)

Miljöministeriet. Bygglovsansökan (2006)

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=197215&lan=SV> (hämtat: 01.03.2011)

Miljöministeriet, Byggnadens bruks- och serviceanvisningar (2006)

<http://www.miljo.fi> (Hämtat: 11.04.2011)

Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006)  
Byggnadsindustrin RT r.f.  
ISBN: 952-5472-57-4

Patent- och registerstyrelsen. *Aktiebolagens grundanmälan* (2010)  
<http://www.prh.fi/sv/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html> (hämtat: 11.02.2011)

Pirinen Auli, Salminen Markku. *Käytössä olevan asuintalon huoltokirja* (1999)  
ISBN: 951-682-553-2

Regeringens proposition Rp 21/2005rd  
<http://www.finlex.fi> (hämtat: 11.03.2011)

RT- kortisto. RT 16-11012 (2010)  
<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 21.03.2011)

RT- kortisto. RT 80338 (2010)  
<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 21.03.2011)

RT- kortisto. RT 80339 (2010)  
<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 21.03.2011)

RT- kortisto. RT 80340 (2010)  
<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 21.03.2011)

RT- kortisto. RT 15-10933 (2008)  
<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 07.03.2011)

RT-kortisto. RT 80260 (2000)  
<https://ezproxy.novia.fi:2201/kortistot/rt/fi/index/haku.html.stx> (hämtat: 07.03.2011)

RYS-9 (Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot)  
RT-kortisto. RT 16-1078

Sampo bank. *Tillämpning av RS-systemet* (u.å.)  
<http://www.sampopankki.fi/sv-fi/Foretag/Bostadsaktiebolag/Byggande/RS-byggande/Pages/RS-jarjestelmansoveltaminen.aspx> (hämtat: 11.03.2011)

Skatteförvaltningen. *Överlåtelseskatt* (2002)  
<http://www.vero.fi> (hämtat: 12.03.2011)

Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835  
<http://www.finlex.fi> (hämtat: 11.02.2011)

YSE 1998. RT 16-10660 SV (1998)  
RT-kortisto (hämtat:07.03)



## 1 Inledning

Man kan i stort sett dela in de bostäder som säljs i Finland i två grupper, dels bostäder som säljs redan under byggnadsskedet så kallade RS-objekt, och dels bostäder som säljs efter att de blivit godkända för användning. I Finland är det ändå vanligare att den stiftande delägaren försöker sälja bostäderna redan i byggnadsskedet. I detta arbete kommer jag helt och hållet att koncentrera mig på systematiken kring de bostäder som säljs redan under byggnadsskedet.

Generellt sett är det till fördel både för köpare och för säljare om en bostad säljs redan tidigt i byggnadsskedet. Köparen har då ofta möjlighet att påverka exempelvis ytmaterial, färger och eventuellt låta göra ändrings- och tilläggsarbeten som inte hade varit möjliga om bostaden hade sålts efter att den blivit färdigställd. Det är också till fördel för säljaren. Genom förhandsmarkandsföringen kan säljaren få en vägledning om hur stor efterfrågan på bostäderna är, och om aktier säljs under byggnadsskedet kan säljaren få in pengar redan under byggnadsskedet och på så sätt minska sin egen andel av finansieringen.

Under min praktikperiod har jag jobbat på ett företag som i huvudsak håller på med grynderverksamhet. Min uppfattning är att det är svårt att få en helhetsbild av hur grynderverksamheten ska skötas. Därför beslöts i samspråk med beställaren att uppgöra en manual som beskriver hur systemet för grynderentreprenadverksamhet är uppbyggt. I texten hänvisas till de bestämmelser som styr grynderentreprenadverksamheten.

Förfarandet vid grynderverksamhet styrs strikt av lagar och förordningar. Främst lagen om bostadsköp 23.9.1994/843 men också lagen om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132, statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835 och markanvändnings- och byggförordningen 10.9.1999/895

Eftersom lagstiftaren anser att köparen är den svagare parten vid en tvist finns lagen om bostadsköp till i huvudsak för att skydda köparens intressen både vid s.k. ekonomiska fel och fel i själva byggnadsobjektet. Lagen om bostadsköp tillämpas vid köp av en bostadsaktie som ger köparen rätt att äga och/eller inneha en bostadslägenhet. I lagen om bostadsköp beskrivs de handlingar och förfaranden som skyddar köparen om säljaren av någon anledning inte kan fullfölja byggprojektet eller i händelse av en konkurs. En viktig

del av den skyddsring som skyddar köparens intressen utgörs av de skyddsdocument som finns stadgade i kapitel 2 i lagen om bostadsköp.

Byggnadsindustrin RT rf. har gett ut en publikation som heter Köp av ny bostad, Guide för köparen, som fungerar som en guide för den som köper en aktielägenhet. Detta arbete kommer dock att inriktas mera på vilka krav som ställs på säljaren vid utövande av grynderverksamhet, men köparens och säljarens intressen sammanfaller ofta, därför blir en klar gränsdragning mellan de båda intressegrupperna svår.

## **1.1 Beställare**

Beställare och uppdragsgivare för detta examensarbete är AB Jake-Bygg OY, som är ett företag som verkar inom byggnadsbranschen. Kenneth och Johan Asplund som grundade företaget hade redan samarbetat med flera projekt då de år 2003 beslöt att grunda ett gemensamt bolag. Jake-Bygg har sitt huvudsakliga verksamhetsområde i Jakobstad och Karlebynejden. Företaget erbjuder många olika tjänster inom byggnadsbranschen exempelvis badrumsaneringar, renoveringar, tillbyggnader och nyproduktion av egnahemshus, parhus, mindre industrierhallar och höghus. Företaget har under senare år specialiserat sig på grynderentreprenadverksamhet.<sup>1</sup> I samband med inriktningen på grynderentreprenadverksamhet har företaget mött helt nya administrativa utmaningar. Detta examensarbete är tänkt att fungera som en manual vid uppgörandet av de handlingar som krävs vid grynderentreprenadverksamhet.

## **2 Syfte och mål**

Syftet med detta examensarbete är att genom litteraturstudier sammanställa en manual som beskriver vilka handlingar som krävs och vad de olika handlingarna ska innehålla, vid utförande av ett grynderentreprenadprojekt. Här kommer också att beskrivas vilka krav och faktorer som ligger bakom de olika handlingarna. Målet är att få fram en manual som man kan följa vid uppgörandet av grynderentreprenadhandlingar, samt att relativt enkelt kunna bilda sig en uppfattning om vilka bestämmelser och lagar som styr verksamheten.

---

<sup>1</sup> AB Jake-Bygg OY, 04.02.2011

### 3 Planeringsfas

Med planeringsfas avses i detta arbete perioden före byggnadsfasen (själva byggandet). Vid grynderbyggande spelar planeringsfasen av avgörande roll huruvida projektet överhuvudtaget ska kunna genomföras. Man bör därför vara noggrann med alla dokument som ska uppgöras i planeringsfasen.

Till planeringsfasen hör allt från att bilda bolag, öppna konton, köpa eller arrendera tomten, göra upp en ekonomiplan, ordna med förhandsmarknadsföring, försäkringar och skyddsdokument.

#### 3.1 Förhandsmarknadsföring

Förhandsmarknadsföringen är ett enkelt sätt för bostadstillverkarna att bilda sig en uppfattning om hur stor efterfrågan det finns på de nya bostäder som planeras. Förhandsmarknadsföringen sker redan under planeringsskedet innan objektet kopplats till RS-systemet.<sup>2</sup> Ifall säljaren anlitat en mäklare för försäljningen av objektet är det vanligt att samma mäklare ordnar förhandsmarknadsföringen.

##### 3.1.1 Reservering

Det är endast vid förhandsmarknadsföring av nya bostäder som systemet med reservering och reserveringsavgift används. Det är dock viktigt att komma ihåg att en reservering inte har någon juridisk kraft och att reserveringen inte heller tvingar säljaren att bygga objektet.<sup>3</sup> Reserveringsavgiften kan utgöra högst fyra procent av köpesumman.<sup>4</sup> Reserveringen är dock inte bindande för varken köparen eller säljaren. Om köparen beslutar att dra tillbaka sin reservering innan köpet har framskridit har säljaren skyldighet att genast betala tillbaka hela reserveringsavgiften. Ifall köpet fortskrider ska hela reserveringsavgiften räknas tillgodo till köpesumman.<sup>5</sup> Säljaren kan dock inte ta någon ny reserveringsavgift eller något nytt anbud på en bostad, innan den förra reserveringsavgiften har betalats tillbaka.

---

<sup>2</sup> Boende (Konsumentverket (KV), 2010), 04.02.2011

<sup>3</sup> Instruktioner om god förmedlingssed (Kiinteistövälitysalan keskusliitto, 2003), 05.02.2011

<sup>4</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, Kap 3, 04.02.2011

<sup>5</sup> Boende (KV), 2010 , 04.02.2011

## 3.2 Bostadsaktiebolag

Säljaren bör redan tidigt i planeringsfasen grunda ett bostadsaktiebolag. Ett bostadsaktiebolag definieras som ett aktiebolag som har som avsikt att äga och inneha en eller flera byggnader i vilken mer än hälften av den sammanlagda golvytan utgör bostadslägenheter som ägs av utomstående aktieägare. Aktierna i bostadsaktiebolaget ger var för sig eller tillsammans med flera aktier rätt att äga och/eller inneha en bostadslägenhet. I bolagsordningen framgår alltid vilken/vilka aktier som är kopplad till vilken lägenhet.<sup>6</sup> Ofta är aktierna indelade så att till varje lägenhets kvadratmeter finns en aktie, således står rösträtten och finansieringsansvaret i proportion till lägenhetens storlek.

### 3.2.1 Bildande av bostadsaktiebolag

Regler för bildande av aktiebolag finns i lagen om bildande av aktiebolag. Vid bildandet av ett bostadsaktiebolag ska man alltid göra upp ett avtal om bolagsbildning. Avtalet om bolagsbildning ska vara i skriftlig form och det ska undertecknas av alla de berörda aktieägarna. På samma gång som aktieägaren skriver under avtalet om bolagsbildning tecknar han det antal aktier som finns nämnda i avtalet.<sup>7</sup>

Enligt lagen om bostadsaktiebolag bör följande punkter finnas med i avtalet om bolagsbildning:

1. *Datum för avtalet.*
2. *Alla aktieägare och de aktier som var och en tecknar.*
3. *Det belopp som skall betalas till bolaget för varje aktie (Teckningspris).*
4. *Tiden för betalning av aktierna.*
5. *Grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag.*
6. *Grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför.*
7. *Bolagets styrelseledamöter.*

Till avtalet om bolagsbildning ska även bifogas en utredning över bolagsordningen. Uppgifter om räkenskapsperioden ska finnas endera i avtalet om bolagsbildning eller i

---

<sup>6</sup> Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, 1 Kap, 11.02.2011

<sup>7</sup> Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, 12 Kap, 1§, 11.02.2011

bolagsordningen. I avtalet kan man också bestämma vem som ska fungera som bolagets, disponent, revisor och verksamhetsgranskare. I vissa fall kan i avtalet också beslutas vem som ska fungera som styrelsens ordförande.<sup>8</sup>

I bolagsordningen har aktieägarna möjlighet att besluta vilken verksamhet bolaget ska utöva. Enligt lagen om bostadsaktiebolag bör det i bolagsordningen anges minst följande punkter:

- 1. Bolagets firma.*
- 2. Den kommun i Finland som är bolagets hemort.*
- 3. Var de byggnader och platser som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen.*
- 4. Varje aktielägenhets placering på fastigheten eller i byggnaden, lägenhetens nummer eller bostadsbeteckning, lägenhetens yta beräknad enligt mättningsgrunder som är allmänt godtagna inom byggbranschen, användningsändamål och antalet rum i lägenheten.*
- 5. Med angivande av aktiernas ordningsnummer Vilken eller vilka (aktiegrupp) som medför rätt att besitta vilken aktielägenhet.*
- 6. Vilka utrymmen som motsvarar aktielägenheter och som bolaget har i sin omedelbara besittning så som föreskrivs i 4 punkten och vilka andra lokaler och utrymmen som bolaget har i sin omedelbara besittning.*
- 7. Enligt vilka grunder bolagsvederlaget beräknas och vem som bestämmer vederlagets belopp och sättet för betalningen.*

Ifall bolaget tänker använda flera språk ska det alltid omnämnas i bolagsordningen hur många och vilka språk det gäller. Ifall det finns ett förråd eller något liknande utrymme som hör samman med aktielägenheten och som står till aktieägarens förfogande ska man i bolagsordningen bara omnämna vilket användningsändamål utrymmet har.<sup>9</sup>

Senast tre månader efter att avtalet om bolagsbildning har undertecknats ska bolaget anmälas för registrering till handelsregistret, annars är bildandet av bolaget inte giltigt.

---

<sup>8</sup> Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, 12 kap, 2§, 11.02.2011

<sup>9</sup> Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, 1 kap, 13§, 11.02.2011

Med registreringsanmälan bör bifogas ett intyg om att bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag har tagits i beaktande vid bolagsbildningen. Dessutom ska avtalet om bolagsbildningen (original) och kvitto över att anmälningsavgiften är betald bifogas.<sup>10</sup>

Anmälan om registrering av ett bolag till handelsregistret kan göras på Patent- och Registerstyrelsens hemsidor, där hittar man också information om anmälningsavgift och vilka blanketter som ska användas vid anmälan samt information om övriga bilagor som kan komma att krävas vid anmälan. Patent- och registerstyrelsen debiterar i nuläget (21.2.2011) 350 € i behandlingsavgift. Man kan inte på förhand vara säker på att en firma (ett namn) kan registreras, men man kan på förhand kontrollera vilka firmor som finns registrerade för att undvika att man försöker registrera samma firma.<sup>11</sup>

### 3.2.2 Möten

Till anmälan om registrering till handelsregistret kan krävas förutom avtalet om bolagsbildning (original), en styrkt kopia av protokollet från styrelsemötet. Där det bör framgå vem som valts till styrelseordförande, prokurister eller andra personer som kan ha rätt att företräda det ifrågavarande bolaget. Dock kan valet av styrelseordförande också göras i avtalet om bolagsbildning.<sup>12</sup>

### 3.2.3 Konton

Den stiftande delägaren bör öppna ett RS-konto för byggprojektets räkning. Kontot ska öppnas i den bank som i förvarar skyddsdokumentet. Om skyddsdokumentet inte förvaras i någon bank ska kontot öppnas i en bank som godkänns av den som förvarar dokumentet. Till RS-kontot betalas köpesummorna för aktierna. Köpesummorna får inte användas till något annat än att verkställa det aktuella byggnadsobjektet. Ifall att bostadsaktiebolaget har valt en revisor har denne rätt till full insyn i kontot.<sup>13</sup>

Enligt lagen ska minst två procent av köpesumman betalas på ett konto som är låst för säljaren. Tanken är att ifall köparen efter att ha granskat bostaden anser att bostaden inte är avtalsenlig, har en bättre möjlighet att utnyttja sin rätt att hålla inne betalning. För detta ändamål ska säljaren öppna ett spärrkonto i den bank som förvarar skyddsdokumentet.

<sup>10</sup> Aktiebolagens grundanmälan (Patent och registerstyrelsen (prh) 2010), 11.02.2011

<sup>11</sup> Aktiebolagens grundanmälan (prh) 2010), 11.02.2011

<sup>12</sup> Aktiebolagens grundanmälan (prh) 2010), 11.02.2011

<sup>13</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 3kap, 12§, 04.02.2011

Ifall köparen inte meddelar om några fel i bostaden lösgörs depositionen en månad efter att bostaden överlåtits till köparen.<sup>14</sup>

### 3.3 Skyddsdocument

Det hör till säljarens ansvar att ordna med de skyddsdocument som krävs i lagen om bostadsköp. Förfarandet med skyddsdocument gäller endast då bostäder bjuds ut till försäljning redan i byggnadsskedet.<sup>15</sup>

Skyddsdocumenten har till uppgift att säkerställa köparens ställning i fall säljaren skulle hamna i ekonomiska svårigheter och inte kunna färdigställa projektet.<sup>16</sup> Ifall att säljaren försätts i konkurs måste konkursboet utan dröjsmål meddela aktieägarna om de tänker färdigställa objektet enligt köpeavtalet. Om konkursboet inte tänker färdigställa objektet har aktieägarna rätt att häva köpeavtalet.<sup>17</sup>

Ifall det krävs en ändring i skyddsdocumenten har den stiftande delägaren skyldighet att skriftligen och utan dröjsmål meddela ändringen till den som förvarar skyddsdocumenten. Den stiftande delägaren har också skyldighet att se till att dokumenten ändras. Ändringar i ekonomiplanen får dock inte göras utan alla aktieägarnas samtycke såvida ändringen inte orsakas av en lagändring som inte kunnat förutses vid uppgörande av ekonomiplanen.

Köparen har rätt att ta del av uppgifter ur skyddsdocumenten, information om vem som förvarar dokumenten och på vilken adress de finns.<sup>18</sup>

#### 3.3.1 Uppgifter om bolaget

I de skyddsdocument som ska lämnas i förvaring till RS-banken eller länsstyrelsen bör följande uppgifter om bolaget finnas med:

Handelsregisterutdrag över bolaget och bolagsordningen.

Bolagets stiftelseurkund.

---

<sup>14</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 29§, 04.02.2011

<sup>15</sup> Boende (KV), 2010), 04.02.2011

<sup>16</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006)

<sup>17</sup> Boende (KV), 2010), 04.02.2011

<sup>18</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 04.02.2011

Om ändringar gjorts i bolagsordningen bör det finnas ett protokoll från bolagstämman då beslut om ändring gjordes samt ett intyg över att man lämnat in ändringsanmälan angående bolagsordningen till handelsregistret.<sup>19</sup>

### 3.3.2 Ekonomiplan

Till skyddsdokumentet ska fogas en ekonomiplan och om bolaget beviljats krediter, kreditgivarnas intyg över de krediter som beviljats samt uppgifter om:

räntor.

lånetider.

amorteringsplan.

säkerheterna för krediterna.<sup>20</sup>

I ekonomiplanen bör finnas följande punkter:

1. Kostnaderna för anskaffning eller det bokförda värdet på den mark som bolaget äger.
2. Bolagets finansiering delat i eget kapital och skulder.
3. En kalkyl över byggnadskostnaderna som fungerar som grund för projektet, innehållande entreprenadpriset, eller om man inte har ingått något huvudentreprenadavtal, del-entreprenadernas totala pris. Vidare bör det finnas kalkyler över inköps- och installationskostnader för de utrustningar och anordningar som köps separat samt utredningar över arvoden för planering och sakkunniga.
4. Om det finns pantbrev som berör bolagets fastigheter bör det finnas en förteckning över dessa pantbrev samt uppgifter om vem som innehar dessa pantbrev.
5. Summorna på de eventuella krediter som bolaget tagit eller tänker ta samt uppgifter om räntorna, lånetiderna, amorteringsplanerna och säkerheterna för krediterna.

---

<sup>19</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>20</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011



6. Om det finns förpliktelser som är bindande för bolaget och som ska betalas med medel som tas ut från aktieägarna bör det finnas en utredning om dessa.
7. Uppgifter om de försäkringar som bolaget tecknat samt vem som givit försäkringarna och försäkringsbeloppen.
8. En uppskattning av bolagsvederlaget för den räkenskapsperiod som följer efter byggnadsfasen samt en uppskattning av övriga avgifter och kostnader som rör användningen av en bostad beräknat från den tid då byggnaden tas i användning. För köparna är den mest väsentliga uppgiften i ekonomiplanen det uppskattade bolagsvederlaget. Vederlaget har dock uppskattats med de uppgifter som fanns till förfogande då ekonomiplanen uppgjordes så ändringar i kostnaderna som inte kunnat förutsägas vid uppgörandet av ekonomiplanen kan höja bolagsvederlagen.
9. Det bör även finnas en utredning över de avtal som har ingåtts eller är planerade att ingås rörande kommunal teknik, disponentuppgifter, service, renhållning eller skötseln av motsvarande uppgifter samt en kalkyl över bolagets kostnader för dessa tjänster.
10. Om det finns övriga aktier som bolaget äger eller ämnar köpa bör det finnas en utredning över dessa.

En stiftande delägare och bolagets styrelse ska underteckna ekonomiplanen. En ekonomiplan som lämnas för förvaring ska alltid vara i original.<sup>21</sup> Bilaga 1.<sup>22</sup>

### 3.3.3 Äganderätt

Till bestämmelserna om skyddsdokument hör att en stiftande delägare måste redovisa för besittningsrätten till det jordområde som ska bebyggas. Detta sker genom lagfartsbevis, köpebrev eller någon annan handling som bevisar åtkomsten för fastigheten. Om fastigheten är arrenderad bör den stiftande delägaren foga ett arrendeavtal till skyddsdokumentet. Vid ombyggnad av en befintlig byggnad måste den stiftande delägaren redovisa för besittningsrätten till det jordområde var byggnaden som ska ombyggas finns. Om dessa handlingar inte finns tillgängliga måste den stiftande delägaren på annat sätt

<sup>21</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 4§, 11.02.2011

<sup>22</sup> I bilaga 1 ges exempel på en ekonomiplan som uppgjorts enligt RS.systemet.

framställa en utredning om ägande- eller besittningsrätten till det jordområde som ska bebyggas eller till den fastighet som ska saneras.<sup>23</sup>

### 3.3.4 Uppgifter om fastigheten

Till de uppgifter om fastigheten som ska finnas med i skyddsdokumentet hör ett gravationsbevis.<sup>24</sup> Det är ett bevis som innehåller uppgifter angående ägare och innehavare till fastigheten samt eventuella inteckningar, pantbrev eller servitut som belastar fastigheten. Tillsammans med gravationsbeviset ska fogas ett utdrag ur fastighetsregistret som innehåller grundläggande information om fastigheten exempelvis fastighetens areal uppgifter om bildandet av fastigheten osv.<sup>25</sup> Om det finns behov bör den stiftande delägaren bifoga kompletterande utredningar angående servitut, gravationer eller andra rättigheter som berör fastigheten eller legorätten till marken eller byggnaderna på marken.<sup>26</sup>

### 3.3.5 Bygglov

Till skyddsdokumentet ska fogas ett giltigt bygglov samt bygglovsritningar. Bygglov krävs för nästan all form av byggande. Bygglov utfärdas alltid av kommunernas byggnadstillsynsmyndighet. Ansökan om bygglov sker skriftligt till kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Det är antingen byggplatsens innehavare eller en person som har fått fullmakt av ägaren som ansöker om bygglov. Antalet dokument som krävs vid ansökan om bygglov varierar från gång till gång. Uppgifter om vilka handlingar som krävs för ett bygglov finns hos den kommuns byggnadstillsynsmyndighet i vilken byggnaden ska uppföras.<sup>27</sup> Vilka handlingar man kräver kan variera mellan olika kommuner, men vanligtvis bör följande handlingar finnas:

1. Den berörda kommunens ansökningsblankett för tillstånd.
2. En utredning om besittningsrätten för det markområde var byggnaden placeras, i form av ett lagfartsprotokoll, lagfartsregisterkort, köpebrev eller hyresavtal.

<sup>23</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>24</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>25</sup> Helsingfors stad fastighetsregisterkontoret, 17.02.2011

<sup>26</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>27</sup> Bygglövsansökan, Miljöministeriet (2006), 01.03.2011

3. Om byggnadsplatsen finns utanför detaljplaneområde ska det finnas en officiell tomtkarta som inte får vara äldre än tre månader. Om den befinner sig inom ett detaljplaneområde ska det finnas ett utdrag ur detaljplanen samt ett utdrag ur fastighetsregistret och vid behov en tomtkarta.
4. En anmälan om byggnadsprojektet på skilt anvisade blanketter.
5. Huvudritningar, till huvudritningarna hör en situationsplan, plan-, profil- och fasadritningar, samt en utredning om vilka fasadmaterial och färger som kommer att användas. Man bör lämna in tre serier av huvudritningarna.
6. Ifall byggnaden ska kopplas till stadens vatten och/eller avloppsnät ska det finnas en ansökan om vatten och/eller avloppsanslutning.<sup>28</sup>
7. Innan byggnadsarbetena påbörjas bör man lämna in en ansökan om ansvarig arbetsledare. Oftast krävs att den ansvariga arbetsledaren har avlagt för uppgiften lämplig högskoleexamen. Vidare bör arbetsledaren ha den erfarenhet som kan komma att krävas med tanke på byggnadsprojektet. Vid mindre byggnadsprojekt med enkla konstruktioner kan dock en person som inte har avlagt yrkeshögskoleexamen få fungera som arbetsledare, om personen i fråga i övrigt uppfyller kraven. Det är dock den berörda kommunens byggnadstillsynsmyndighet som väljer om man godkänner den ansvariga arbetsledaren. Utnämning av den ansvariga arbetsledaren kan i vissa fall ske efter att bygglovets beviljats.<sup>29</sup>
8. Om byggnadsarbetet innefattar vatten och/eller avloppsarbeten bör en ansökan om ansvarig FVA-arbetsledare inlämnas.<sup>30</sup>
9. Kommunens tillsynsmyndighet har skyldighet att höra grannarna och ge dem minst sju dagar tid att göra en anmärkning. Den som söker tillståndet kan också välja att höra grannarna.<sup>31</sup>

I vissa fall kan det dessutom komma att krävas övriga bilagor och utredningar till exempel om den som söker bygglovets inte själv undertecknar ansökan, krävs en fullmakt. Om man vill avvika från bestämmelser som går utanför den lokala tillståndsmyndighetens beslutsrätt, krävs det undantagstillstånd. Bestämmelser om när det krävs undantagstillstånd

<sup>28</sup> Byggarens guide, Jakobstad, 17.02.2011

<sup>29</sup> Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895, 70§, 17.02.2011

<sup>30</sup> Byggarens guide, Jakobstad, 17.02.2011

<sup>31</sup> Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895, 65§, 17.02.2011

och hur man ska förfara vid sökande av undantagstillstånd finns i markanvändnings- och bygglagen<sup>32</sup>. Anslutningstillstånd från vägverket krävs för kör-anslutning utanför planerat område. Grannarnas medgivande krävs om man vill avvika från någon byggnadsbestämmelse, som är till förmån för grannen.<sup>33</sup>

Utöver de bestämmelser som finns angivna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen kan kommunen i fråga ha en egen byggnadsordning som gäller för byggande i den berörda kommunens område. Man bör alltid kontrollera om det finns en byggnadsordning, om en sådan finns tillgänglig bör man alltid iaktta de bestämmelser som finns angivna där. I byggnadsordningen kan det finnas bestämmelser rörande exempelvis placering av byggnader med beaktande av miljön, byggande utanför detaljplaneområde, byggande på strandområden, specialbestämmelser som gäller byggande i centrum osv.<sup>34</sup>

### 3.3.6 Byggnadsbeskrivning

Till skyddsdokumentet ska fogas en utredning om byggsättet och om specialarbeten förekommer en utredning angående dessa.<sup>35</sup> Byggnadsbeskrivningen är ett tekniskt dokument som ska uppgöras vid varje grynderentreprenadprojekt. Byggnadsbeskrivningen används som underlag vid planering, kostnadsplanering och beslut som ska fattas angående projektet. I byggnadsbeskrivningen beskrivs de centrala lösningar som används vid byggandet samt deras kvalitetsnivå. Vid beskrivningen av de olika kvalitetsnivåerna är det att föredra hänvisningar till de krav som finns i RYL (Rakentamisen Yleiset Laatuvaatimukset).<sup>36</sup>

I byggnadsbeskrivningen kan det finnas information till exempel om byggnadsobjektets allmänna uppgifter såsom stadsdel, tomtnummer, typ av byggnad och lägenheternas antal. Vidare finns det uppgifter om grundningssätt, materialval, typ av väggkonstruktion, takkonstruktion och vilken typ av fönster och dörrar som används. Det bör också framgå vilken typ av uppvärmning och ventilation som kommer att finnas i byggnaden. Det finns inga egentliga formkrav vid uppgörande av byggnadsbeskrivningen, men med beaktande

<sup>32</sup> Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 171§, 172§, 173§, 174§, 09.04.2011

<sup>33</sup> Byggarens guide, Jakobstad, 17.02.2011

<sup>34</sup> Staden Jakobstads byggnadsordning (2005), 17.02.2011

<sup>35</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>36</sup> RT 15–10933(2008)

av konsumenternas rättsskydd rekommenderas att man använder sig av den färdiga modell som Rakennustieto har gjort (RT 80331).<sup>37</sup>

### 3.3.7 Entreprenadavtal

Till skyddsdokumenten ska fogas de entreprenadavtal som berör projektet. Om något huvudentreprenadavtal inte har ingåtts ska delentreprenadavtalen bifogas. Om det finns delentreprenadavtal som inte har ingåtts då skyddsdokumenten lämnas för förvaring, ska en kalkyl över summorna för delentreprenaderna bifogas.<sup>38</sup> Av entreprenadavtalen bör alltid framgå entreprenadpriset och vilka bilagor som fogats till avtalen. Vid uppgörande av entreprenadavtal bör man använda sig av de allmänna avtalsvillkor som finns tillgängliga (YSE 1998). De allmänna avtalsvillkoren är avsedda för byggnadsentreprenadavtal mellan näringsidkare, avtalen kan också utan förändringar tillämpas vid sido- och underentreprenader. YSE 1998 innehåller villkor för exempelvis:

- entreprenörens prestationsskyldighet
- kvalitetssäkring
- entreprenadtid
- säkerheter och försäkringar
- betalningsskyldighet, Förseningsränta
- projekt och prisändringar, skyldighet att utföra ändringsarbeten
- organisationer, Övervakning och arbetsledning
- möten
- hävande av kontrakt
- avgörande av tvister.<sup>39</sup>

RT- kartoteket innehåller även modeller för uppgörande av entreprenadavtal (RT 80260) som grundar sig på den avtalssystematik som finns i YSE 1998.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> RT 15–10933(2008)

<sup>38</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>39</sup> YSE 1998

### 3.3.8 Säkerhetshandlingar

Till skyddsdokumenten ska fogas de handlingar och avtal som berör de säkerheter som ställts.<sup>41</sup> Se punkt 3.5<sup>42</sup>

### 3.3.9 Förvaring av skyddsdokument

Ifall aktiebolaget tar en kredit som helt eller åtminstone delvis ska betalas tillbaka med pengar som tas ut hos aktieägarna, ska den bank som gett krediten förvara skyddsdokumentet. Om bolaget inte lyfter någon kredit så ska dokumentet förvaras hos länsstyrelsen.<sup>43</sup> I praktiken är det ändå ofta en bank som förvarar dokumentet. Skyddsdokumentet ska alltid förvaras i Finland och om det är möjligt på den ort där byggnadsobjektet finns<sup>44</sup>.

Skyddsdokumentet ska lämnas för förvaring innan försäljningen av bostadsaktierna kommer igång.<sup>45</sup>

Den som förvarar skyddsdokumentet har skyldighet att granska att innehållet i dokumentet överensstämmer med kraven i statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp. Den som förvarar dokumentet har också skyldighet att underrätta den stiftande delägaren ifall det finns fel i dokumentet. Den stiftande delägaren ska då ges möjlighet att rätta till felen. Den som förvarar skyddsdokumentet har också skyldighet att övervaka de köpeavtal som de fått ta del av. När ¼ del av aktielägenheterna sålts har säljaren skyldighet att senast inom en månad skicka ut kallelse till aktieköparstämma. Om säljaren inte skickar ut kallelse har den som förvarar skyddsdokumentet skyldighet att upplysa köparna om deras rätt att sammankalla mötet. Efter att byggnadsfasen avslutats ska skyddsdokumentet överlämnas till aktiebolaget.<sup>46</sup>

Den som förvarar skyddsdokumentet har skyldighet att ge ut upplysningar och kopior ur skyddsdokumentet till, den stiftande delägaren, aktieköpare, revisorer, och andra personer

---

<sup>40</sup> RT 80260

<sup>41</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 1§, 11.02.2011

<sup>42</sup> Se punkt 3.5, s.16, Vilka säkerheter som krävs.

<sup>43</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 4§, 04.02.2011

<sup>44</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 4§, 04.02.2011

<sup>45</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 4§, 04.02.2011

<sup>46</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 4a§, 04.02.2011

som kan behöva information eller kopior av dokument för att pantsätta eller köpa aktier eller eventuella förmedlingsuppdrag som personen blivit tilldelad.<sup>47</sup>

Den som förvarar skyddsdokumentet ska se till att bostadsaktiebolagets aktiebrev blir tryckta på ett godkänt tryckeri. Förvararen av skyddsdokumentet får inte överlåta ett aktiebrev till en aktieköpare förrän köpesumman är betald, såvida inte säljaren ger sitt samtycke.<sup>48</sup>

Förvararen av skyddsdokumentet har rätt att kräva ett skäligt arvode av aktiebolaget. Arvodet ska täcka kostnader för tryckande av aktiebrev och förvaring av skyddsdokumentet, aktiebrev och pantbrev samt för uppgörande av aktieförteckningar.<sup>49</sup>

Den ekonomiplan och de handlingar som rör de säkerheter som ställts för projektet ska överlämnas till förvaring i original, övriga dokument godkänns som bestyrkta kopior men den som förvarar dokumentet har rätt att få se originalen.<sup>50</sup>

### 3.4 RS-systemet

RS-systemet (rahalaitosten neuvottelukunnan suosittalema) är ett system som används då bostadsaktier bjuds ut till försäljning innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. RS-systemet används både vid produktion av permanenta bostäder och av fritidsbostäder. RS-systemet är utformat för att skydda köparens ställning under byggnadsskedet. RS-systemet grundades på 1970-talet av flera banker, således har RS-systemet fungerat som skydd för köparen redan innan lagen om bostadsköp trädde i kraft.<sup>51</sup> Mera information om när RS-systemet ska tillämpas finns i lagen om bostadsköp, 2kap. Man kan inte avtala om att minska köparen eller bostadsaktiebolagets rättigheter om avtalet strider mot lagen om bostadsköp.<sup>52</sup> Mera information om RS-avtal och expertrådgivning i ämnet fås från den bank som sköter RS-uppdraget.<sup>53</sup>

<sup>47</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 5§, 04.02.2011

<sup>48</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 6§, 04.02.2011

<sup>49</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 7§, 04.02.2011

<sup>50</sup> Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp 20.10.2005/835, 3§, 11.02.2011

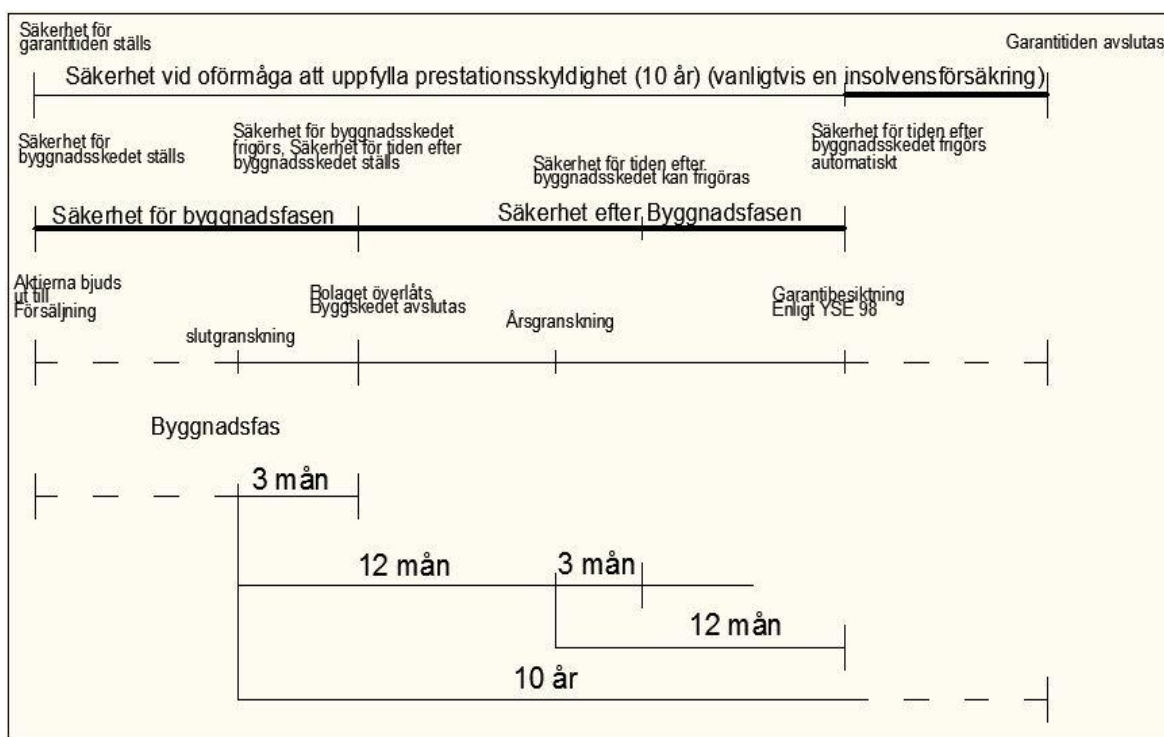
<sup>51</sup> RS-järjestelmä, Finansinspektionen (2009), 11.03.2011

<sup>52</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 04.02.2011

<sup>53</sup> Personlig intervju: Esa Karjula, isännöitsijä ISA, insinööri AMK, LKV 07.04.2011

### 3.5 Säkerheter

Den stiftande delägaren är skyldig att ställa de säkerheter som anges i lagen om bostadsköp, 2kap. Säkerheterna finns till för att skydda köparen ifall byggandet avbryts eller om det i byggnaden finns fel som säljaren ansvarar för.<sup>54</sup> Säkerheterna ska ställas innan aktierna bjuds ut till försäljning. Vilka säkerheter som är godkända och hur stora säkerheterna bör vara finns angivet i lagen om bostadsköp. Som säkerhet godkänns en bankdeposition, bankgaranti eller en lämplig försäkring och den ges i normala fall av den bank som sköter RS-uppdraget.<sup>55</sup> Systemet med säkerheter är uppbyggt på så sätt att det alltid finns en aktiv säkerhet ända från byggstarten till en period 10 år efter att byggnaden godkänts för användning. I nedanstående figur visas hur de olika säkerheterna följer på varandra.



Figur 1. Schema över säkerheter.

#### 3.5.1 Säkerhet under byggfasen

En säkerhet för byggfasen ska ställas innan aktierna bjuds ut till försäljning. Säkerheten ska när försäljningen startar vara minst fem procent av de byggnadskostnader som finns angivna i ekonomiplanen. Säkerheten ska dock alltid vara minst 10 procent av

<sup>54</sup> Boende (KV) (2010), 04.02.2011

<sup>55</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 17§, 04.02.2011



den sammanlagda köpesumman för de sålda aktierna. Således måste säkerheten korrigeras så att den vid alla tidpunkter är tillräckligt stor. Säkerheten ska vara ikraft tills den frigörs men den bör alltid gälla minst tre månader efter att byggnaden godkänts för användning.<sup>56</sup> Om den stiftande delägaren har verkställt byggandet enligt avtalet, och aktiebolagets styrelse samt köparna ger sitt skriftliga samtycke, så frigörs säkerheten tre månader efter att byggnaden godkänts för användning. Den som förvarar skyddsdokumentet måste dock få en utredning över att byggnaden godkänts för användning.<sup>57</sup>

### 3.5.2 Säkerhet för tiden efter byggnadsfasen

Genast då säkerheten för byggnadsfasen frigörs ska säkerheten för tiden efter byggnadsfasen träda ikraft. Säkerheten för tiden efter byggnadsfasen ska då vara minst två procent av den totala köpesumman för de sålda aktierna. Denna säkerhet ska gälla minst 15 månader efter att byggnaden godkänts för användning.<sup>58</sup> Ifall köparna och bolagets styrelse skriftligen ger sitt samtycke, och den stiftande delägaren i övrigt har uppfyllt avtalet ska säkerheten frigöras 15 månader efter att byggnaden godkänts för användning.<sup>59</sup> Ifall en aktieköpare eller bostadsbolaget inte godkänner att säkerheten frigörs, så frigörs säkerheten automatiskt 12 månader efter årsgranskningen. Se 3.5.6

### 3.5.3 Säkerhet mot insolvens

En säkerhet mot insolvens<sup>60</sup> ska ställas innan aktierna bjuds ut till försäljning. Säkerheten kan vara en bankgaranti, en försäkring eller någon annan garanti som godkänns av konsumentverket. I vanliga fall tecknar byggföretagen en för ändamålet lämplig insolvensförsäkring i ett försäkringsbolag. Säkerheten för fel i byggnad ska vara i kraft i tio år efter att byggnaden godkänts för användning. Ifall säljaren hamnat i ekonomiska svårigheter täcker säkerheten reparationen av de eventuella fel i byggnaden som säljaren annars ansvarar för. Dessutom täcker säkerheten kostnader för utredning om felet och eventuella extra boendekostnader ifall bostaden inte kan användas under reparationen.

<sup>56</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 17§, 04.02.2011

<sup>57</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 18§, 04.02.2011

<sup>58</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 17§, 04.02.2011

<sup>59</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 18§, 04.02.2011

<sup>60</sup> Insolvens: Oförmåga att betala sina skulder

Ifall kostnaderna för reparationerna skulle bli oskäligen jämfört med felets betydelse kan den som gett säkerheten i stället betala en ersättning. Ifall säkerheten inte skulle räcka till ska beloppet i stället delas i förhållande till ersättningskraven.<sup>61</sup>

Ansvar för den som beviljat säkerheten gäller dock inte för sådana fel som borde ha upptäckts vid årsgranskningen av byggnaden. Ansvar begränsas också på så sätt att tiden för att ersätta kostnader ur säkerheten kan begränsas till en period av sex månader. Totalbeloppet som ersätts kan begränsas så att det utgör högst 25 procent av de byggnadskostnader som finns angivna i ekonomiplanen.<sup>62</sup> Dessutom har den som beviljat säkerheten rätt att dra av aktiebolagets och aktieköparnas självrisk från beloppet. Dock kan aktiebolagets självrisk vara högst två procent av byggnadskostnaderna och aktieköparnas högst 1,5 procent av det skuldfria priset.<sup>63</sup>

### **3.5.4 Säkerhet vid köp av bostadsaktie efter byggnadsfasen**

Om en aktielägenhet säljs inom ett år efter byggnadsfasen avslutats och bolaget har varit anslutet till RS-systemet, samt ifall att köpet inte täcks av de säkerheter som nämnts ovan har säljaren skyldighet att teckna en särskild säkerhet för köpet. Denna säkerhet ska motsvara de säkerheter som finns nämnda ovan, säkerhet för byggnadsfasen och säkerhet för tiden efter byggnadsfasen men den ska vara i kraft minst sex månader efter att bostaden överlåtits. Någon särskild säkerhet behöver dock inte tecknas om mer än ett år förflutit efter byggnadsfasen.<sup>64</sup>

### **3.5.5 Användning av en säkerhet**

Säkerheterna ska i första hand användas till att ersätta skada som orsakats bostadsbolaget ifall att den stiftande delägaren misslyckats med att uppfylla avtalet eller vid byggfel i byggnadsdelar som hör till bolaget.

I andra hand används säkerheterna till att ersätta en skada som orsakats en köpare ifall att den stiftande delägaren inte uppfyllt kraven i avtalet. Ifall säkerheten inte räcker för att täcka de kostnader som ersättningarna till köparna medför ska de användas till att avhjälpa

---

<sup>61</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 19§, 04.02.2011

<sup>62</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 19a§, 04.02.2011

<sup>63</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 19b§, 04.02.2011

<sup>64</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 3§, 04.02.2011

felet och i övrigt fördelas med tanke på storleken och typen av skada som varje köpare tillfogats.<sup>65</sup>

### 3.5.6 Frigörande av säkerheter

För att en säkerhet ska kunna frigöras krävs det att aktiebolagets styrelse och aktieköparna skriftligen samtycker. Dessutom ska den som förvarar skyddsdokumentet få en utredning på att byggnaden godkänts för användning. Om den stiftande delägaren i övrigt uppfyllt avtalet ska säkerheten frigöras. Om någon utan fog vägrar att frigöra säkerheten kan en domstol frigöra säkerheten helt eller delvis. Om en köpare eller ett bostadsaktiebolag vägrar att frigöra säkerheten mot konsumentverkets rekommendationer kan denne bli ersättningsskyldig gentemot den stiftande delägaren.<sup>66</sup>

Det har dock visat sig att de stiftande delägarna har haft problem med att få säkerheterna frigjorda fast motparten inte har haft några godtagbara skäl att vägra. Därför har lagstiftaren beslutat att säkerheterna ska frigöras senast 12 månader efter årsgranskningen såvida inte någon motsätter sig frigörandet och för ärendet till domstol eller konsumentklagonämnden. Detta förutsätter dock att förvaltningen av bostadsbolaget har överförts till köparna.<sup>67</sup>

## 3.6 Tidsplanering

Vid utförande av grynderentreprenadprojekt är tidsplaneringen viktig eftersom den betalningsplan som ska finnas i köpeavtalet ofta följer den givna tidsplanen för bygget.<sup>68</sup> Lagen säger också att de delar av betalningen som förfaller innan bostaden överlåts till köparen inte får vara större än värdet av säljarens prestation vid den tidpunkten. Det betyder att tidsplaneringen och betalningsposterna bör vara realistiska vid alla tidpunkter under byggnadsfasen.<sup>69</sup> Det är också viktigt att datumet för överlåtelsen är realistiskt eftersom köparen har rätt att hålla inne betalningen och eventuellt häva köpet, om det finns anledning att tro att överlåtelsen kommer att fördröjas. Säljaren har rätt att ge ett uppskattat

<sup>65</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 17a§, 04.02.2011

<sup>66</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 19b§, 04.02.2011

<sup>67</sup> Regeringens proposition RP 21/2005rd, 2kap, 11.03.2011

<sup>68</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 11a§, 04.02.2011

<sup>69</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 29§, 04.02.2011

datum för överlåtelsen, om ett uppskattat datum getts bör byggnaden överlåtas inom 30 dagar från det datumet.<sup>70</sup>

## 4 Byggnadsfas

I verkligheten överlappar de olika faserna varandra och de dokument som finns beskrivna i planeringsfasen görs ibland i byggnadsfasen och vice versa. Med byggnadsfasen avser jag i detta arbete perioden från då själva byggandet startar tills byggandet avslutas och byggnadstillsynsmyndigheterna godkänt byggnaden för användning.<sup>71</sup>

### 4.1 Köp av aktier

Köp av aktier i byggnadsfasen ska alltid göras skriftligt. Vid uppgörande av köpet kan man med fördel använda sig av en färdigt uppgjord blankett<sup>72</sup>. Juridiskt sett så äger fastighetsbolaget alla byggnader, aktieägarna blir vid köpet delägare i bolaget med rätt att besitta den lägenhet som aktierna är kopplad till. På samma gång binder sig aktieägarna att betala ett bolagsvederlag som ska täcka aktiebolagets utgifter. Vid försäljning av aktier är köpeskilling och skuldfritt pris viktiga begrepp. Köpeskilling är summan som köparen betalar till säljaren, skuldfritt pris är köpeskillingen plus den andel av bolagets lån som är kopplat till aktierna.<sup>73</sup> Enligt lagen om bostadsköp kan den sista raten bestående av minst 10 procent av köpesumman förfalla först då köparen har fått möjlighet att bekanta sig med bostaden och äganderätten till bostaden överlämnats till köparen.<sup>74</sup>

#### 4.1.1 Köpeavtal

Vid försäljning av en bostadsaktie i byggnadsskedet ska enligt lagen om bostadsköp följande punkter finnas i köpeavtalet:

1. *Föremålet för köpet.*
2. *Säljaren och köparen.*

<sup>70</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 7§, 04.02.2011

<sup>71</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 1kap, 5§, 04.02.2011

<sup>72</sup> Till exempel RTK OY:s köpeblankett, eller RS-bankens köpeavtal (Bilaga 2)

<sup>73</sup> Palviainen Kirsä, Köp av ny bostad (2006) s. 9

<sup>74</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 29§, 04.02.2011

3. *Köpesumman och det skuldfria priset, om det avviker från köpesumman, uppgifter om det avsedda konto som köpesumman ska betalas in på samt betalningsplan och andra betalningsvillkor.*
4. *Tidpunkten för färdigställande av bostadslägenheten och tidpunkten för överlåtelse av besittningen till den eller en uppskattning av dessa tidpunkter.*
5. *Köparens rätt att få upplysningar ur skyddsdokumentet samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumentet och adressen till förvaringsstället.*
6. *Arten och beloppet av de säkerheter som ställts till förmån för bolaget och aktieköparna.*
7. *Den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs utan köparens samtycke och hur köparen ska om denne vill förhindra att säkerheten frigörs.*
8. *Köparnas rätt att vid aktieköparstämman välja revisor och observatör för byggnadsarbetet.*
9. *Säljarens skyldighet att ordna årsgranskning och en redogörelse för bestämmelserna om reklamation.<sup>75</sup>*

Bilaga 2.<sup>76</sup>

#### **4.1.2 Överlåtelseskatt**

Det hör till köparens ansvar att betala överlåtelseskatt för köpet. Överlåtelseskatten för köp av aktielägenheter utgör 1,6 procent av köpeskillingen. Skattemyndigheterna bör få en redovisning över att överlåtelseskatten är betald inom två månader efter att äganderätten till bostaden överförs till köparen. Blanketter för betalning av överlåtelseskatten fås från skattemyndigheterna.<sup>77</sup> Äganderätten till bostaden överförs till köparen då köpeskillingen är betald i sin helhet och då eventuella ändrings- och tilläggsarbeten är betalda.<sup>78</sup> Skattefrihet beviljas enligt lagen om överlåtelseskatt, ifall den som köper bostaden tänker börja använda bostaden som egen bostad, är mellan 18 och 40 år gammal och om denne

<sup>75</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 11a§, 04.02.2011

<sup>76</sup> RS-systemets köpeavtal

<sup>77</sup> Överlåtelseskatt, Skatteförvaltningen (2002), 12.03.2011

<sup>78</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 11

inte tidigare ägt någon lägenhet eller bostadshus. Den som köper bostaden ska då inom två månader lämna en utredning om skattefrihet till skatteförvaltningen.<sup>79</sup>

#### 4.1.3 Prisavdrag och hävning

Både köparen och säljaren har rätt att under vissa omständigheter häva köpet. Ifall bygget är försenat kan köparen häva köpet om avtalsbrottet från säljarens sida är väsentligt. Om köparen har gett säljaren en bestämd tilläggstid och säljaren inte avslutar köpet inom tilläggstiden har köparen rätt att häva köpet. Om säljaren i detta fall kan visa att dröjsmålet beror på någon faktor som inte kunnat förutses då köpet uppgjordes kan köparen inte häva köpet. Om köparen misstänker att ett sådant dröjsmål som ger rätt till hävning kommer att inträffa kan köparen häva köpet redan innan avtalet fullgjorts.<sup>80</sup> Om säljaren frågar köparen om denne godtar köpet trots dröjsmålet och köparen inte svarar inom skälig tid kan köparen inte längre häva köpet.<sup>81</sup>

Om bostaden är behäftad med ett tekniskt eller ekonomiskt fel har köparen rätt att kräva prisavdrag eller om avtalsbrottet är väsentligt häva köpet. Vidare kan köparen ha rätt till ersättning för den skada han lidit på grund av felet.<sup>82</sup> Dock bör noteras att förutsättningarna för hävning av köp sällan uppfylls, det blir således prisavdrag eller skadestånd som vanligtvis tillämpas.<sup>83</sup>

Säljaren har rätt att häva köpet om betalningen är försenad och avtalsbrottet från köparens sida är väsentligt. Om köparen har fått tilläggstid för betalning och inte betalar inom tilläggstiden kan säljaren häva köpet. Säljaren kan inte häva köpet på grund av dröjsmål i betalningen efter att aktiebrevet överlåtits till köparen.<sup>84</sup> Säljaren har rätt till skadestånd om han häver köpet på grund av dröjsmål i betalningen. Skadeståndet ska täcka de kostnader som orsakas av att bostaden säljs på nytt och de kostnader säljaren haft för att fullgöra köpet som hävts.<sup>85</sup> Säljaren kan ha rätt att höja priset efter att köpeavtalet har uppgjorts i vissa specialfall, om prishöjningen beror på någon lagändring som höjer byggnadskostnaderna ”eller ett oförutsett och oöverstigligt hinder som uppstått i

<sup>79</sup> Lag om överlåtelseskatt (29.11.1996/931) 2kap, 25§, 12.03.2011

<sup>80</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 9§, 04.02.2011

<sup>81</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 10§, 04.02.2011

<sup>82</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 26§, 04.02.2011

<sup>83</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 26

<sup>84</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 34§, 04.02.2011

<sup>85</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 35§, 04.02.2011

*byggnadsarbetet*” och säljaren inte rimligtvis har kunnat beakta detta vid ingående av avtalet. Ifall prishöjning kan komma i fråga ska detta meddelas köparen utan dröjsmål.<sup>86</sup>

## 4.2 Köparmöte

Den stiftande delägaren har skyldighet att sammankalla till en aktieköparstämma genast då en fjärdedel av aktielägenheterna sålts. Kallelsen till mötet ska sändas som ett rekommenderat brev till alla aktieköpare, dessutom ska den som förvarar skyddsdokumentet få en kallelse. I kallelsen ska alla punkter som diskuteras framgå dessutom ska det framgå i kallelsen köparnas rätt att välja en revisor och en observatör för projektet. Vid mötet har alla aktieägare rösträtt.<sup>87</sup> Ifall säljaren underlåtit att sammankalla aktieköparstämman inom en månad efter att en fjärde del av aktielägenheterna sålts, har den som förvarar skyddsdokumentet skyldighet att informera aktieköparna om deras rätt att sammankalla mötet på säljarens bekostnad.<sup>88</sup>

### 4.2.1 Val av revisor

Vid köparmötet har aktieägarna rätt att välja en revisor för projektet. Den revisor som köparna eventuellt väljer har en mandatperiod som varar till utgången av den räkenskapsperiod då byggnadsfasen avslutas. Om en revisor för byggtiden väljs har den revisorn samma rättigheter som bostadsbolagets ordinarie revisor. Revisorns arvode tas ut från bostadsaktiebolaget.<sup>89</sup> Således är det köparna själva som betalar för revisorn.

### 4.2.2 Val av observatör

Aktieköparna har också rätt att vid aktieköparstämman välja en observatör för byggnadsarbetet. Observatörens uppgift är att se till att bygget framskrider enligt avtalet. Observatören ska exempelvis se till att de avtalade raterna som köparna betalar stämmer överens med byggnadens färdighetsgrad.<sup>90</sup> Observatören har rätt att röra sig fritt på byggarbetsplatsen utan att först avtala om en tid.

Observatörens roll är endast att övervaka, han har således ingen beslutanderätt rörande materialval eller arbetets utförande. Mandatperioden för observatören avslutas då

<sup>86</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 30§, 04.02.2011

<sup>87</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 20§, 04.02.2011

<sup>88</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 4a§, 04.02.2011

<sup>89</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 21§, 04.02.2011

<sup>90</sup> Boende (KV) (2010), 04.02.2011

byggnadsfasen avslutas. Arvodet för observatören tas på samma sätt som för revisorn ut från bostadsaktiebolaget. För att kunna sköta sina uppgifter som övervakare har observatören rätt att få behövliga uppgifter från den stiftande delägaren och bostadsaktiebolaget. Lagen om bostadsköp ställer följande krav på den som utses till observatör, *”Observatören ska ha den yrkesskicklighet som uppdraget kräver och han får inte stå i beroendeförhållande till den som utför byggnadsarbetet eller till en stiftande delägare.”*<sup>91</sup>

### 4.3 Ändrings- och tilläggsarbeten

Vid grynderentreprenadprojekt finns det ofta möjlighet för köparen att själv välja olika typer av väggbeklädnader, köksmaskiner, färger och till exempel köks- eller badrumskakel. Säljaren bör dock vara noggrann med att skilja de val som ingår i köpeskillingen från eventuella extra eller tilläggsarbeten. Ändrings- och/eller tilläggsarbeten ska beställas och betalas separat. Vid uppgörande av avtal om ändrings- eller tilläggsarbeten kan man tillämpa RYS-9.<sup>92</sup>

Åtgärder som ofta hör till ändrings- och/eller tilläggsarbeten kan vara exempelvis inglasning av balkong eller en öppen spis. Säljaren kan redan före köpet sluta gå igenom med köparen vilka möjligheter det finns att få ändrings- och tilläggsarbeten. Om man avtalar om extra arbeten innan köpet sluts kan det införas i köpebrevet. Ifall de eventuella extra arbetena beställs efter att köpet slutits tecknas ofta ett separat avtal. Eventuella avtal om extra arbeten ska alltid tecknas i skriftlig form.<sup>93</sup>

I vanliga fall ger säljaren ett fast pris på ändrings- och tilläggsarbeten. Ett pris som ges till en konsument ska alltid vara inklusive moms. Ändrings- och/eller tilläggsarbeten ska enligt lagen om bostadsköp betalas då arbetet blivit utfört.<sup>94</sup>

Köparen kan inte utan säljarens tillstånd anlita en egen entreprenör för att utföra extra arbeten under byggnadsskedet.<sup>95</sup>

<sup>91</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 22§, 04.02.2011

<sup>92</sup> RYS-9 (Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot)

<sup>93</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 12

<sup>94</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 29§, 04.02.2011

<sup>95</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 12



## 5 Överlåtelsefas

Med överlåtelsefas avses i detta examensarbete perioden efter att byggnadstillsynsmyndigheterna godkänt byggnaden för användning. Överlåtelsefasen innefattar moment som exempelvis överlåtelse av förvaltningen av bostadsbolaget, uppgörande av servicebok och årsgranskning.

### 5.1 Egen granskning

Vanligtvis så utför den stiftande delägaren en granskning av fastigheten innan köparen ges möjlighet att granska bostaden. Denna granskning utförs 2–3 veckor innan överlåtelsen. Genom egen granskning vill man försäkra sig om att fastigheten är färdig för överlåtelse samt minimera antalet fel som behöver åtgärdas vid årsgranskningen. Vid granskningen kan man med fördel använda sig av ett protokoll som uppgjorts för årsgranskningen för att på så sätt systematiskt gå igenom alla utrymmen. Om man dokumenterar bostaden noggrant innan överlåtelsen kan man vid årsgranskningen lättare skilja normalt slitage från fel som ska åtgärdas.<sup>96</sup>

### 5.2 Inflyttningsgranskning

Innan den sista delen av köpesumman bestående av minst 10 procent av köpesumman förfaller till betalning, ska köparen ges möjlighet att granska bostaden. Detta kallas i allmänhet för inflyttningsgranskning.<sup>97</sup> Säljaren ska meddela köparen när granskningen ordnas. I vanliga fall ger säljaren en blankett till köparen där köparen kan anteckna eventuella fel som förekommer i bostaden. Om det finns fel som köparen har antecknat så ska säljaren åtgärda felen före inflyttningen. Små och obetydliga fel kan dock åtgärdas först efter årsgranskningen. Tanken med inflyttningsgranskningen är att granska i vilket skick bostaden är vid överlåtelsen. Således kan man vid årsgranskningen avgöra om eventuella små fel i bostaden uppstått under användningen eller under byggnadsfasen. Ifall felen uppstått under det år som bostaden använts så svarar köparen själv för felen.<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup> Personlig intervju: Karjula, 07.04.2011

<sup>97</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 29§, 04.02.2011

<sup>98</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 14

## 5.3 Överlåtelse

Genast då byggnaden godkänts för användning av byggnadstillsynsmyndigheten ska bolagets styrelse sammankalla bolagsstämman. Bolagsstämman hålls vanligtvis cirka tre månader efter att byggnaderna färdigställts. Till denna bolagsstämma ska också alla som köpt aktier kallas. Vilka ärenden som man tänker behandla bör framgå från kallelsen. Dessutom ska det nämnas när säkerheterna frigörs utan köparens samtycke och hur köparen ska göra om han vill hindra att en säkerhet frigörs. Kallelsen till bolagsstämman ska sändas ut senast två veckor innan mötet<sup>99</sup>. De punkter som ska behandlas på bolagsstämman är följande:

- Bolagets mellanbokslut och en uppföljning på hur ekonomiplanen följts.
- Den stiftande delägaren förklarar hur bygget har utförts rent tekniskt.
- Ifall det har valts en kontrollant för byggarbetet håller denne ett anförande.
- Man går igenom hur bolagets service ska skötas och köparnas frågor besvaras.
- Man väljer en ny styrelse och revisorer för den återstående mandatperioden, Vid valet av styrelse har varje aktieköpare rösträtt.<sup>100</sup>

Besluten på bolagsstämman fattas med enkel majoritet med de röster som avgetts. Om inget annat finns nämnt i bolagsordningen så medför alla aktier lika rätt i bolaget. I övrigt ska bolagsstämman följa de angivelser som finns i lagen om bostadsaktiebolag.<sup>101</sup>

I normala fall sköts bolagets förvaltning av den stiftande delägaren under byggnadsfasen. Avsikten med denna bolagsstämma är således att överföra förvaltningen av bostadsbolaget till aktieköparna. Därför kallas mötet ofta för mötet för överlåtelse av förvaltningen. Ifall byggföretaget inte har sålt alla aktier så är det vanligt att en representant för byggföretaget fortsätter i bolagets styrelse.<sup>102</sup>

### 5.3.1 Handlingar

De handlingar som överläts till bostadsbolaget är många och varierar mellan olika projekt. Följande handlingar kan exempelvis finnas med:

<sup>99</sup> Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, 6Kap, 20§, 11.02.2011

<sup>100</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 2kap, 23§, 04.02.2011

<sup>101</sup> Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, 1 Kap, 9, 10§, 11.02.2011

<sup>102</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 16

- kopior av granskningsprotokollen.
- skyddsdokumenten.
- bolagstämmornas protokoll.
- RS-avtalen.
- RS-intygen.
- aktieköparprotokollen.
- styrelsemötens protokoll.
- protokoll från köparmötet.
- nycklar samt nyckelförteckning.
- fastighetens användnings och servicebok.
- avtal med el-, fjärrvärme,- telefon- och dataleverantörer.
- avtal om fastighetservice (om sådant finns).

## 5.4 Servicebok

En bruks- och underhållsanvisning ska alltid uppgöras för en byggnad som används för boende eller för arbete. Serviceboken behövs för att köparen ska kunna fullgöra sin underhållsskyldighet.<sup>103</sup>

### 5.4.1 Vad är en servicebok?

Tanken är att serviceboken ska vara en manual som husets ägare kan använda för att utföra det underhåll och den service som krävs för att husets önskade boendeförhållanden, livslängd, och energiekonomi ska kunna uppnås. Serviceboken uppgörs av den som säljer huset och överläts vanligtvis till köparen vid mötet för överlåtelse av förvaltningen<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895, 11Kap, 66§, 17.02.2011

<sup>104</sup> Byggnadens bruks- och serviceanvisningar, Miljöministeriet (2006)

### 5.4.2 Hur uppgörs en servicebok?

Det finns fler olika böcker som man kan använda som material då man uppgör serviceboken. För egnahemshus är den mest använda boken en bok som heter *Dagbok för småhus*. *Dagbok för småhus* är en lättanvänd bok som kan användas vid uppföljning av små fastigheters nybyggnads-, reparations-, och underhållsarbeten. *Dagbok för småhus* kan också användas för uppföljning av energi och vattenförbrukning, boken innehåller också många praktiska tips och anvisningar. Serviceboken ska innehålla teknisk information om byggnaden samt information om vilka entreprenörer som anlits vid bygget. I serviceboken ska också finnas information om hur man utför den kontinuerliga servicen på huset samt en serviceplan för 30 år.<sup>105</sup>

För bostadsbolag använder man sig vanligtvis av en bok som heter *Käytössä olevan asuintalon huoltokirja*. Den boken fungerar dock inte direkt som en servicebok på samma sätt som dagbok för småhus. *Käytössä olevan asuintalo huoltokirja* innehåller bestämmelser och anvisningar om hur en servicebok ska uppgöras, dessutom finns det exempel på hur det kan se ut. De bestämmelser och anvisningar som finns i boken är hämtade från KH-Net.<sup>106</sup> Vid nyproduktion av bostäder bör serviceboken innehålla följande punkter:

- Allmän information om fastigheten, vem som äger fastigheten, hur stor fastigheten är samt användningsändamål.
- Information om vem som planerat byggnaden, vilka företag som utfört byggnadsarbetet samt deras kontaktpersoner och kontaktinformation.
- Uppgifter om service och underhåll på byggnaden dess maskiner och anordningar.
- Information om var man hittar centrala serviceobjekt och utrymmen.
- Uppgifter om vilka målsättningar man har på inomhusförhållanden, kvalitetsnivån på underhållet samt bruksvärdet på systemen.
- Uppgifter om ytmaterial på konstruktioner inomhus och utomhus.
- Användningsmålsättning på de konstruktioner och komponenter som är dyra.

---

<sup>105</sup> Dagbok för småhus (2001)

<sup>106</sup> Käytössä olevan asuintalo huoltokirja (1999)

- Tidsintervaller för underhåll och dyra reparationer.
- En dagbok för uppföljning av de reparationer och underhåll som utförs.
- Information om servicebokens bilagor.
- Instruktioner om hur man ska förfara vid allvarigare störningar och oförutsedda situationer.
- Som bilagor till serviceboken ska finnas alla maskiners maskinkort, tillverkarens föreskrifter om service och underhåll, Protokoll från granskningar som gjorts på byggnadens maskiner och system samt kopplingsscheman för el-centraler.<sup>107</sup>

Serviceboken kan också innehålla råd och anvisningar vad man kan göra för att minimera fastighetens energiförbrukning. Exempelvis rekommenderade temperaturer i olika utrymmen, rekommenderade inställningar på värmeaggregat vid olika tidpunkter på året, samt rekommendationer för användning av motor- och kupévärmare.<sup>108</sup>

## 5.5 Årsgranskning

Säljaren har skyldighet att ordna en årsgranskning tidigast 12 månader och senast 15 månader efter att byggnaden blivit godkänd för användning. Årsgranskningen är viktig både för köparen och för säljaren. Säljaren har skyldighet att meddela datumet för granskningen till köparen senast en månad innan granskningen. Vid årsgranskningen har en företrädare för den som beviljat säkerheten rätt att delta, företrädaren har också rätt att granska det protokoll som gör upp vid årsgranskningen.<sup>109</sup> Rättelse av ett obetydligt fel som köparen har anmält innan årsgranskningen kan skjutas upp till årsgranskningen om felet är av en sådan art att det inte orsakar betydlig olägenhet för köparen.<sup>110</sup>

### 5.5.1 Protokoll

Säljaren har skyldighet att göra upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet antecknas alla fel som upptäcks vid årsgranskningen samt alla fel som köparen och bostadsbolaget har anmält. Köparen, bostadsbolaget och en representant för den som

---

<sup>107</sup> KH 90-00222

<sup>108</sup> Personlig intervju: Karjula, 07.04.2011

<sup>109</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 18§, 04.02.2011

<sup>110</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 24§, 04.02.2011

beviljat säkerheterna ska få möjlighet att gå igenom protokollet och ge eventuella synpunkter och anmärkningar.<sup>111</sup>

Vanligtvis så skickar säljaren en blankett till köparen i samband med att säljaren meddelar köparen om datumet för årsgranskningen. På blanketten får köparen anteckna alla fel som upptäckts i bostaden. Säljaren och köparen går sedan gemensamt igenom blanketten under årsgranskningen. Exempel på färdiga blanketter, protokoll och kallelse till årsgranskning finns i RT-kartoteket.<sup>112</sup>

## 5.6 Avtalsförhållanden och ansvar

Den stiftande delägaren kommer att ha flera olika avtalsförhållanden vid utförande av ett grynderprojekt. Efter att tomten är införskaffad, bostadsbolaget bildat och dess styrelse utformad så uppgörs vanligtvis följande olika avtal:

Planeringsavtal med planeraren

Huvudentreprenadavtal med bostadsbolaget

För byggföretagets räkning underentreprenadavtal

Eventuella sidoentreprenadavtal för bostadsbolagets räkning

Köpeavtal för köp av aktier<sup>113</sup>

### 5.6.1 Den stiftande deläggarens ansvar

Garantitiden enligt lagen om bostadsköp är i vanliga fall 15 månader efter att byggnaden godkänts för användning (samma tid som säkerhet för tiden efter byggnadsfasen är i kraft). Garantitiden enligt YSE 98 är dock två år efter att byggnaden godkänts för användning.

Senare års domslut från högsta domstolen har dock visat att den stiftande delägaren inte kan minska sitt ansvar, eller göra ändringar som är betydande för köparen, i huvudentreprenadavtalet om inte samma punkt finns inskriven i köpeavtalet till kunden. Detta eftersom den stiftande delägaren vid uppgörande av huvudentreprenadavtalet har

<sup>111</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 18§, 04.02.2011

<sup>112</sup> RT 16–11012, RT 80338, RT 80339, RT 80340

<sup>113</sup> Aaro Liuksiala (2004), s. 239

beslutsrätt i bostadsbolagets styrelse. Köparen ska således kunna lita på de uppgifter som finns i köpebrevet.<sup>114</sup>

Det tio års ansvar som nämns i lagen om bostadsköp kan inte begränsas genom avtal om det är fråga om grovt vållande eller en avsiktligt vållad skada. Ansvaret upphör tio år efter att bolaget överlåtits.<sup>115</sup>

### **5.6.2 Val av material och byggsätt**

Den stiftande delägaren bör använda material som är av normalt god kvalitet och byggsätt som är vanligt använda och välbeprövade. Detta eftersom den stiftande delägaren kan bli ersättningsskyldig för fel som orsakats av materialval och val av byggsätt under den tio års period som nämns ovan, fastän själva utförandet är gjort enligt föreskrifterna och god byggnadssed. Detta grundar sig på att den stiftande delägaren redan i planeringsskedet har möjlighet att välja material och byggsätt. Man bör därför aldrig använda sig av material och tekniska lösningar som är nya på marknaden och där funktionen, livslängden och hållbarheten inte har utretts tillräckligt.<sup>116</sup>

### **5.6.3 Garanti på maskiner och material**

Säljaren kan minska sitt garantiansvar i fråga om maskiner och material om han i köpeavtalet nämner att han inte ansvarar för de eventuella garantier som är givna av material- och maskinleverantörer. För att det ska vara giltigt måste det dock alltid skrivas in i köpeavtalet.<sup>117</sup>

## **5.7 Garantibesiktning enligt YSE 98**

Om den stiftande delägaren i huvudentreprenadavtalet med bostadsbolaget tillämpar YSE 98 utan undantag så är den stiftande delägaren skyldig att hålla en garantibesiktning då garantitiden avslutas. Besiktningen ska hållas inom den månad som är garantitidens sista månad. Garantibesiktningen går i stort sett till på samma sätt som den årsgranskning som bestäms i lagen om bostadsköp.<sup>118</sup>

---

<sup>114</sup> Aaro Liuksiala (2004), s. 239

<sup>115</sup> Aaro Liuksiala (2004), s. 244

<sup>116</sup> Aaro Liuksiala (2004), s. 243

<sup>117</sup> Personlig intervju: Karjula, 07.04.2011

<sup>118</sup> YSE 1998, 74§

## 5.8 Fel i ny bostad

Eventuella fel i bostaden bedöms enligt det allmänna stadgandet om fel i lagen om bostadsköp. Följande punkter finns nämnda i lagen om bostadsköp som allmänna fel:

- Bostaden är behäftad med fel om den inte överensstämmer med avtalet.
- Om den inte uppfyller de krav i och bestämmelser och föreskrifter som den skulle uppfylla då bostaden blev godkänd för användning.
- Om byggandet inte har genomförts enligt vad som anses vara god byggnadssed eller med den skicklighet och den omsorg som krävs, Då man tolkar vad som kan anses var god byggnadssed granskas förutom Finlands byggbestämmelser också till exempel RYL (allmänna kvalitetskrav på byggande)<sup>119</sup>.
- Om man i byggnaden utan att särskilt avtala om det har använt byggnadsmaterial som inte är av normalt god kvalitet.
- Bostaden är också behäftad med fel om den inte i övrigt motsvarar det som köparen kan förvänta sig av en sådan bostad.<sup>120</sup>

### 5.8.1 Fel i uppgifter

Säljaren har skyldighet att upplysa köparen om alla uppgifter som påverkar köpet. De viktigaste uppgifterna fås från skyddsdokumentet. Ifall det finns uppgifter som inte nämns i skyddsdokumentet har köparen rätt att anta att saken sköts enligt god byggnadssed. Fel i uppgifter kan komma i fråga om bostaden inte överensstämmer med de uppgifter som lämnats innan köpet. Då man bedömer felets betydelse tar man hänsyn till om felet skulle ha påverkat köpet, om köparen kände till felet innan köpet och om köparen orsakats skada på grund av felet.<sup>121</sup> Lagen om bostadsköp fastslår vad som kan anses vara ett fel i uppgifter om bostaden.

- Om säljaren lämnat sådana felaktiga uppgifter som kan antas ha påverkat köpet.
- Om säljaren inte har lämnat de uppgifter som enligt statsrådets förordning ska lämnas vid marknadsföring, och om försummelsen kan antas ha påverkat köpet.

<sup>119</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 20

<sup>120</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 15§, 04.02.2011

<sup>121</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 20



- Om säljaren inte har upplyst köparen om en omständighet som han känt till och som köparen borde ha fått information om och om det kunde ha påverkat köpet.
- Om säljaren inte har gett sådana specialupplysningar om användning och underhåll av material och maskiner som behövs. Eller om säljaren har gett felaktiga eller vilseledande uppgifter.<sup>122</sup>

### 5.8.2 Ekonomiskt fel

Ett ekonomiskt fel kan antas förekomma om säljaren gett felaktig eller vilseledande information om ekonomiska omständigheter som rör ägandet och användningen av bostaden. Samt om informationen kan tänkas ha inverkat på köpet.<sup>123</sup> Exempel på ekonomiska fel är enligt lagen om bostadsköp, om säljaren innan köpet lämnat felaktiga uppgifter rörande bolagsvederlaget, bolagets skulder som belastar aktierna eller bostadsbolagets ekonomiska läge samt om uppgifter kan tänkas påverka köpet.<sup>124</sup>

### 5.8.3 Rättsligt fel

Eftersom RS-systemet är så heltäckande och välgenomtänkt så uppstår sällan denna typ av fel. Enligt lagen om bostadsköp har en bostad ett rättsligt fel om: En tredje man har någon typ av ägande- eller panträtt till aktierna som köparen inte känner till.<sup>125</sup>

### 5.8.4 Tillrättaläggande av fel

Säljaren har i normala fall skyldighet att tillrättalägga de fel som anmälts. Säljaren behöver dock inte tillrättalägga felet om reparationen förorsakar oskäligt stora kostnader i förhållande till felets betydelse för köparen. I sådana fall kan prisavdrag bli aktuellt. Även om köparen kräver hävning eller prisavdrag för ett fel har säljaren rätt att på egen bekostnad avhjälpa felet om det sker utan dröjsmål efter att köparen meddelat om felet. Det finns dock vissa särskilda skäl som ger köparen rätt att vägra tillrättaläggande av felet, exempelvis om det finns skäl att tro att bostadens värde försämras efter tillrättaläggandet eller om tillrättaläggandet förorsakar väsentlig olägenhet för köparen.

<sup>122</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 15§, 04.02.2011

<sup>123</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 20

<sup>124</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 27§, 04.02.2011

<sup>125</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 28§, 04.02.2011

Små och obetydliga fel som köparen anmäler före årsgranskningen kan ifall det inte orsakar olägenhet för köparen tillrättaläggas vid årsgranskningen. Vanligtvis så är den första åtgärden att tillrättalägga felet istället för prisavdrag eller hävning.<sup>126</sup>

### 5.8.5 Reklamation

Köparen kan inte åberopa ett fel som han inte har anmält vid årsgranskningen om felet är av en sådan art att köparen borde ha upptäckt det senast vid årsgranskningen.

Om bostaden har ett sådant fel som köparen inte kan ha upptäckt eller känt till innan årsgranskningen måste köparen anmäla om felet till säljaren inom skälig tid. Ifall köparen inte anmäler felet inom skälig tid förlorar han sin rätt att åberopa felet.

Köparen kan dock alltid åberopa ett fel om säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder eller om felet är av en sådan art att det kan medföra fara för hälsa eller egendom.<sup>127</sup>

## 6 Konklusion

Grynderbyggande är en intressant form av bostadsproduktion som ger den stiftande delägaren större möjligheter att själv styra byggandet och kanske få bättre avkastning. Samtidigt så medför grynderbyggande större risker för både köpare och säljare. Det är därför viktigt att den stiftande delägaren är noggrann vid uppgörande av de dokument som krävs. Grynderbyggande styrs kraftigt av lagstiftning, i första hand lagen om bostadsköp. Merparten av lagstiftningen finns till för att skydda köparen vid köp av en bostad i byggnadsskedet.

Denna manual är inte projektspecifik, den kan tillämpas vid största delen av alla grynderprojekt där man producerar nya bostäder och bjuder ut bostäderna till försäljning innan byggnaden godkänts för användning. Den kan dock inte tillämpas vid försäljning eller köp av en begagnad bostad eftersom lagstiftningen är annorlunda i sådana fall.

---

<sup>126</sup> Palviainen Kirsi, Köp av ny bostad (2006) s. 25

<sup>127</sup> Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 4kap, 19§, 20§, 04.02.2011